

Roj: STS 5360/2013
Id Cendoj: 28079110012013100628
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1217/2011
Nº de Resolución: 696/2013
Procedimiento: Casación
Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a trece de Noviembre de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Almería, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 705/07, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Almería; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **don Alfredo**, representado ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Julián Sanz Aragón; siendo parte recurrida **don Fabio**, representado por la Procuradora de los Tribunales doña Nuria Munar Serrano. Autos en los que también ha sido parte X que no se ha personado ante este Tribunal Supremo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de don Fabio contra don Alfredo .

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se "... dicte Sentencia por la que estimando íntegramente nuestra demanda declare parcialmente resuelto el contrato privado de compraventa otorgado entre las partes, respecto de la parcela y chalet objeto de dicha compraventa, al ser legalmente imposible otorgar escritura notarial de compraventa al no ostentar el Sr. Alfredo la titularidad registral de dicha parcela y chalet.- Igualmente que condene al demandado Sr. Alfredo a lo siguiente: a) Al existir impedimento legal para otorgar la Escritura notarial de compraventa de la parcela y chalet objeto del contrato privado de compraventa otorgado entre ambas partes, al no haber tenido nunca el Sr. Alfredo la titularidad de dicha parcela y chalet en el Registro de la Propiedad, cuya resolución parcial solicitamos respecto de la indicada compraventa, que se condene al Sr. Alfredo a que otorgue la correspondiente escritura de compraventa a favor de Don Jose Luis respecto de la parcela y chalet propiedad del demandado, e inscrita a su nombre en el registro de la Propiedad de Almería, sita en la misma URBANIZACIÓN000, actualmente CALLE000 nº NUM000 (chalet nº NUM001) de Almería, que son similares de extensión, superficie construida y características, según se garantizó en el citado contrato privado de compraventa. Previamente se acreditará que la parcela y chalet están libres de cargas y ocupantes, lo que se recogerá en la Escritura, así como que el precio convenido de la compraventa está percibido con anterioridad a la firma de la Escritura que se otorgará dentro de los treinta días naturales a partir de la notificación de la Sentencia.- b) En el supuesto de que el demandado no otorgara con el Sr. Fabio la Escritura de compraventa en el plazo de treinta días naturales a partir de la notificación de la Sentencia que se dictará en los presentes autos, que se le condene a Don Alfredo a que abone a Don Fabio la cantidad de Doscientos Ochenta y Cuatro Mil Quinientos Euros 284.500.- # valor de mercado, el 4 de octubre del 2005 según tasación pericial que se aporta, de la parcela y chalet que compró al Sr. Jose Luis, a través de documento privado de compraventa, el 27 de febrero del 1978, devolviéndole mi representado la posesión de la repetida parcela y chalet, cuando perciba dicha cantidad.- c) Al pago de los daños y perjuicios ocasionados al Sr. Fabio, que se acreditarán en la ejecución de la sentencia que se dictará en los presentes autos, fundamentalmente por las actuaciones judiciales promovidas por Don Paulino para obtener la posesión de la parcela y chalet que viene ocupando mi representado como consecuencia del

contrato privado de compraventa que otorgó con el Sr. Jose Luis .- d) Que se le condene al pago de las costas judiciales causadas en este procedimiento."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de don Alfredo contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, "... dicte Sentencia desestimando la demanda con absolució de mi representado e imposición de costas al actor."

3.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 30 de enero de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: "**FALLO:** Que con estimación parcial de la demanda formulada por Don Fabio frente a Don Alfredo , debo: 1.- Declarar resuelto el contrato de compraventa de fecha 27 de febrero de 1978, suscrito entre las partes sobre la parcela y chalet ubicado en la URBANIZACIÓN000 , CALLE001 nº NUM002 de Almería, y que se corresponde con la finca nº NUM003 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Almería.- 2.- Condenar al demandado al pago a la actora de la suma de 190.383 euros, con el interés legal devengado desde la fecha de emplazamiento incrementado en dos puntos a partir de la fecha de esta resolución, hasta su completo abono.- 3.- No se hace expresa condena en las costas procesales."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación don Alfredo , y sustanciada la alzada, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Almería, dictó sentencia con fecha 21 de marzo de 2011 , cuyo Fallo es como sigue: "*Que con estimación parcial del recurso de apelación deducido por la representación procesal de D. Casiano contra la sentencia dictada con fecha 30 de enero de 2009, por el Juzgado de 1ª Instancia Núm. 4 de Almería en los autos núm. 705/07, sobre Procedimiento Ordinario de los que deriva la presente alzada, debemos de Revocar y Revocamos en parte dicha resolución en el particular de fijar la indemnización a abonar al demandante en 142.787,25 euros, confirmando el resto del fallo y sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas de esta alzada.*"

En fecha 28 de marzo de 2011, se dictó auto de aclaración de la mencionada sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: "*Rectificar el error padecido en el Fallo de la sentencia nº 48/2011 dictada en el presente procedimiento, en el sentido de que, donde dice "D. Casiano ", como nombre y apellidos de la parte apelante, debe decir "D. Alfredo ", manteniendo la sentencia en el resto de sus pronunciamientos.*"

TERCERO.- La Procuradora doña Eva María Guzmán Martínez, en nombre y representación de **don Alfredo** , formalizó recurso de casación fundado en un solo motivo por infracción de los artículos 1258 , 1281 a 1289 , 1261 y 1278 del Código Civil .

CUARTO. - Por esta Sala se dictó auto de fecha 7 de febrero de 2012 por el que se acordó la admisión del referido recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, don Fabio , que se opuso a su estimación mediante escrito presentado en su nombre por la Procuradora doña Nuria Munar Serrano.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 24 de octubre de 2013.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Don Fabio interpuso demanda de juicio ordinario contra don Alfredo interesando que se dictara sentencia mediante la cual, y como petición principal, se declarara resuelto el contrato de compraventa celebrado con el demandado en fecha 27 de febrero de 1978, por el cual este último le vendió una parcela y chalet ubicado en la URBANIZACIÓN000 , CALLE001 nº NUM002 de Almería, que se corresponde con la finca nº NUM003 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Almería, así como que se le indemnizara por determinados daños y perjuicios sufridos.

La petición resolutoria se justificaba en el hecho de que el dominio de dicho inmueble aparece inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de persona distinta del vendedor, concretamente a favor de don Paulino , anterior socio de dicho vendedor, el cual ha realizado diversas actuaciones frente al demandante tendentes a obtener la posesión de la parcela y chalet, de las cuales se han derivado los perjuicios económicos que ahora reclama.

El demandado se opuso a la demanda y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Almería dictó sentencia de fecha 30 de enero de 2009 por la que declaró resuelto el contrato

de compraventa por incumplimiento del vendedor y condenó a éste a indemnizar al comprador en la cantidad de 190.383 euros, con el interés legal devengado desde la fecha de emplazamiento, incrementado en dos puntos a partir de la fecha de dicha sentencia hasta su completo abono, sin especial declaración sobre costas.

El demandado don Alfredo recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Almería (Sección 2ª) dictó sentencia de fecha 21 de marzo de 2011 por la que estimó parcialmente el recurso y revocó la sentencia de primera instancia a los solos efectos de reducir la cantidad objeto de la indemnización a 142.787,25 euros, sin especial pronunciamiento sobre costas de la alzada.

Contra dicha sentencia recurre ahora en casación el citado demandado don Alfredo .

SEGUNDO.- El único motivo de casación se formula conjuntamente por infracción de los artículos 1258 , 1281 a 1289 , 1261 y 1278 del Código Civil , lo que ya pone de manifiesto su falta de claridad por tratarse de una invocación excesivamente genérica, que se agrava además por el hecho de faltar cualquier nueva mención en el desarrollo del motivo de los indicados preceptos y, por tanto, la precisión del concepto en que efectivamente se considera que han sido conculcados.

Toda la argumentación de la parte recurrente viene a centrarse en el hecho -que no se discute- de la posibilidad de que se otorgue escritura pública de venta de un bien inmueble cuando el mismo se halla inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de persona distinta del vendedor, para lo que cita varias sentencias de esta Sala y bastaría, desde luego, una simple remisión a la doctrina reiterada sobre la validez obligacional de la venta de cosa ajena.

En este sentido se afirma textualmente en el recurso (pág.33 "in fine") que *«finalmente la escritura no se firmó, si bien no fue por causa imputable al vendedor, Sr. Alfredo , sino al comprador, quien exigía que dicha escritura se pudiese inscribir en el Registro de la Propiedad, cuestión que, como hemos expuesto, no se pactó por las partes y que no le es dable exigir al comprador»*.

Dicho razonamiento no puede ser compartido. Basta acudir al texto del artículo 1258 del Código Civil -que se denuncia como infringido- para comprobar que los contratos obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Precisamente se desprende de dicha regulación que quien vende un bien inmueble ha de ser titular registral del mismo, en el caso de que esté inmatriculado, sin necesidad de que ello se haga constar expresamente en el contrato y será en caso contrario -cuando tal titularidad aparezca registralmente a nombre de otro- cuando los contratantes habrán de hacerlo constar así en el propio contrato y pactar lo que consideren oportuno.

En el caso la sentencia impugnada ha decretado la resolución del contrato (Artículo 1124 del Código Civil) por un incumplimiento del vendedor que ha de ser considerado esencial pues afecta a la propia obligación de entrega de la cosa para poder dar lugar a su posesión legal y pacífica por parte del comprador (artículo 1474 del Código Civil), lo que no se consigue cuando queda sujeto a las posibles acciones de reclamación por parte del titular registral.

Como afirma esta Sala en sentencia núm. 440/2012, de 28 junio , la jurisprudencia más reciente (de la que es ejemplo la STS de 14 de junio de 2011, RC n.º 369/2008) viene interpretando la norma general en materia de resolución de obligaciones recíprocas (artículo 1124 Código Civil) en el sentido de entender que el incumplimiento que constituye su presupuesto ha de ser grave o sustancial, lo que no exige una tenaz y persistente resistencia renuente al cumplimiento pero sí que su conducta origine la frustración del fin del contrato, esto es, que se malogren las legítimas aspiraciones de la contraparte (STS de 9 de julio de 2007, RC n.º 2863/2000 , 18 de noviembre de 1983, 31 de mayo de 1985, 13 de noviembre de 1985, 18 de marzo de 1991, 18 de octubre de 1993, 25 de enero de 1996, 7 de mayo de 2003, 11 de diciembre de 2003, 18 de octubre de 2004, 3 de marzo de 2005, 20 de septiembre de 2006, 31 de octubre de 2006 y 22 de diciembre de 2006), lo que ocurre, en los términos de los Principios de Unidroit (art. 7.3.1 [2.b]), cuando se «priva sustancialmente» al contratante, en este caso, al comprador, «de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato», encontrándose sin duda, entre las lógicas expectativas del comprador el recibir la cosa en el tiempo, lugar y forma que se hubiera estipulado, en el estado que se hallaba al estipularse el contrato (artículo 1468 Código Civil) y en condiciones para ser usada conforme a su naturaleza, pues, no en vano, la de entrega constituye la obligación esencial y más característica de la compraventa para el vendedor (artículo 1461 Código Civil , en relación con el artículo 1445 del mismo código).

La obligación de entrega presenta un doble aspecto: físico o material, consistente en la puesta en posesión que, en el caso de los inmuebles puede entenderse producida por el otorgamiento de la escritura



pública; y otro jurídico, que se refiere al cumplimiento de aquellas condiciones necesarias para que quede garantizada la posesión legal y pacífica de la cosa a favor del comprador, siendo este último aspecto el que exige que, salvo previsión expresa del contrato que así lo autorice, el inmueble registrado lo esté precisamente a favor del vendedor que de ese modo aparece facultado para transmitirlo, hace posible que el comprador inscriba a su nombre y, en consecuencia, siendo procedente, quede protegido por la fe pública registral y pueda a su vez transmitir a terceros con la misma protección.

En consecuencia el motivo ha de ser desestimado.

TERCERO.- Procede por ello la desestimación del recurso con imposición a la parte recurrente de las costas causadas por el mismo (artículos 394 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS** no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de **don Alfredo** , contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Almería (Sección 2ª) de fecha 21 de marzo de 2011, en Rollo de Apelación nº 311/09 dimanante de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de dicha ciudad con el nº 705/2007, en virtud de demanda interpuesta por don Fabio contra dicho recurrente, la que **confirmamos y condenamos** a este último al pago de las costas causadas por su recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- .- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- **Antonio Salas Carceller**.- Ignacio Sancho Gargallo.- Rafael Saraza Jimena.- Sebastian Sastre Papiol.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.